

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION RMR d'Edmonton



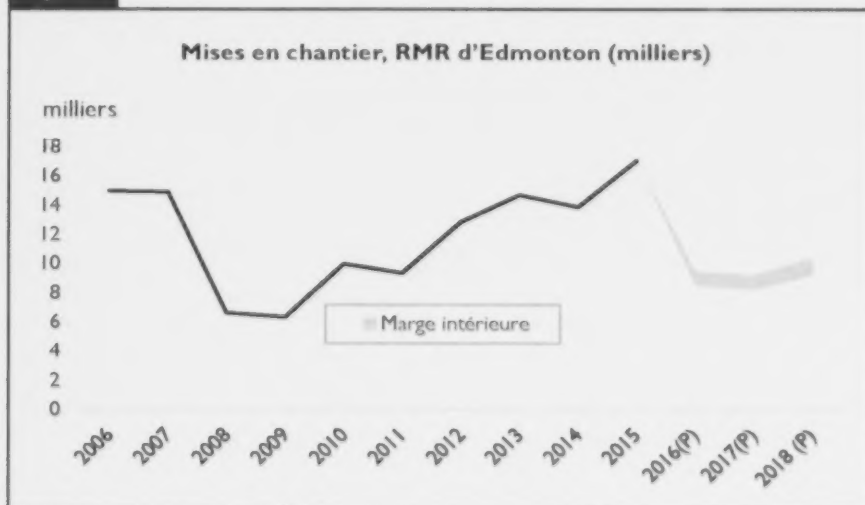
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

## Faits saillants<sup>1</sup>

- Les mises en chantier de logements individuels augmenteront légèrement en 2017.
- Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier diminueront en 2016 et en 2017.
- Les ventes MLS® resteront relativement faibles en 2017.
- Le taux d'inoccupation des appartements sera élevé à Edmonton en 2017 et en 2018.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Préviation

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

<sup>1</sup> MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

## Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondus, diminueront en 2016 et en 2017 avant de remonter en 2018
- 3 Marché de la revente : reprise modeste en 2017
- 5 Marché locatif : les taux d'inoccupation augmenteront sur le marché locatif
- 5 Aperçu économique : baisse de l'emploi en 2017
- 7 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
- 9 Tendances en bref
- 9 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
- 12 Résumé des prévisions

## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondus, diminueront en 2016 et en 2017 avant de remonter en 2018

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, le recul du marché du travail, le ralentissement de la migration et la baisse de confiance des consommateurs limitent la demande de logements neufs. En même temps, l'offre élevée sur le marché des logements neufs et sur celui des logements existants incite les constructeurs à ralentir leur cadence de production. Cela entraînera une réduction des mises en chantier en 2016, dont le nombre oscillera entre 8 500 et 9 500. En 2017, les mises en chantier de logements collectifs pèseront sur l'activité à mesure que les logements en construction seront achevés et iront gonfler les stocks. Le nombre de mises en chantier devrait accuser une baisse, pour se situer entre 8 200 et 9 200. En 2018, les stocks plus faibles et une reprise de l'économie soutiendront la croissance des mises en chantier, dont le nombre sera compris entre 9 200 et 10 400.

Figure 2



Source : SCHL

La production de logements individuels a diminué dans la RMR d'Edmonton. Les constructeurs sont confrontés à des stocks élevés et à la forte concurrence d'un marché de la revente abondant. Jusqu'en août, les mises en chantier de logements individuels étaient en baisse de 35 % par rapport aux huit premiers mois de 2015. Plus récemment, les stocks, quoique toujours élevés, ont commencé à baisser. Même si cela ne suffira pas à provoquer une

augmentation de la production en 2016, des stocks plus faciles à gérer et une amélioration de la conjoncture économique vers le milieu de 2017 devraient soutenir une hausse modeste des mises en chantier de logements individuels. En 2018, une économie plus stable devrait raviver la confiance des consommateurs et accroître la demande de logements neufs. Globalement, le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait se situer entre 3 600 et 4 400 en 2016, entre 3 800 et 4 600 en 2017 et entre 4 300 et 5 300 en 2018.

### Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre

des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'influer sur ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

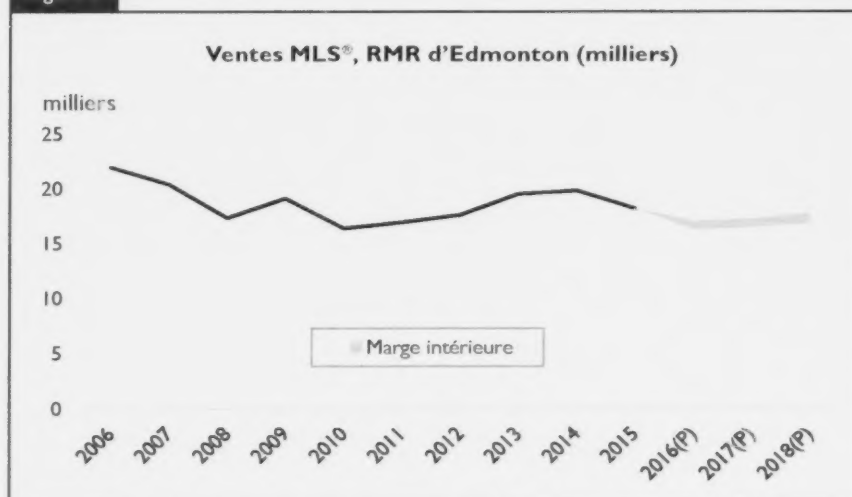
Les stocks de logements individuels récemment achevés mais invendus ont atteint un sommet en mai 2016 et ont diminué depuis. En août 2016, il y avait 707 logements individuels en stock, soit 18 % de plus qu'au même mois l'an dernier. Autant le nombre de maisons témoins modèles que celui de maisons construites sans commande ont augmenté à un taux semblable. Le ralentissement de la construction de logements individuels durant les premiers mois de 2016 a fait baisser le nombre de logements collectifs en construction. En août, 2 436 logements individuels étaient

en construction, soit un nombre inférieur de 40 % à celui du même mois en 2015. Cela représente le plus faible nombre de logements en construction de ce type depuis 2009. Les mises en chantier de logements diminuant, les stocks devraient continuer de baisser pendant les derniers mois de 2016 et en 2017. Cela devrait soutenir une modeste croissance des mises en chantier de logements individuels lorsque les conditions économiques se raffermiront pendant la seconde moitié de 2017.

Après avoir atteint un record en 2015, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ralentissent en 2016. Les stocks grandissants de logements pour propriétaires-occupants ainsi que le taux d'inoccupation plus élevé des logements locatifs modèrent le rythme de la construction. La demande de logements collectifs est également freinée par la détérioration du marché du travail et le repli de la migration. Cette tendance devrait se maintenir en 2017 parce que les stocks de logements collectifs continuent d'augmenter. D'ici le milieu de 2017, les stocks devraient se stabiliser pour diminuer en 2018. Cela, combiné à l'amélioration de la situation économique, entraînera une augmentation des mises en chantier de logements collectifs en 2018. Au total, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se situer entre 4 100 et 5 900 en 2016, entre 3 700 et 5 300 en 2017 et entre 4 000 et 6 000 en 2018.

Au cours des huit premiers mois de 2016, il s'est commencé 55 % moins de logements collectifs que pendant la même période en 2015. En même temps, les stocks de logements collectifs sont en hausse. En août, les stocks comptaient 1 233 logements collectifs pour propriétaires-occupants, soit plus du double

Figure 3



Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

qu'au même mois il y a un an. Cela représente également un nombre record de logements collectifs en stock. Bien que le nombre de logements collectifs en construction ait baissé, il y avait encore 8 170 logements collectifs en construction en août 2016. Comme plus des deux tiers de ces logements sont destinés au marché des propriétaires-occupants, les stocks de logements neufs devraient augmenter en 2017 et ralentir les mises en chantier. En 2018, globalement, l'offre du marché devrait atteindre des niveaux plus gérables, ce qui permettra aux constructeurs d'accroître la cadence de production.

### Marché de la revente : reprise modeste en 2017

Après avoir subi une baisse de 8 % en 2015, les ventes MLS® dans la RMR d'Edmonton ont poursuivi leur descente en 2016. La conjoncture économique s'est détériorée au cours des derniers mois et a entraîné une baisse de la demande de logements existants. La demande sur le marché des logements existants ne devrait pas augmenter avant le second

semestre de 2017, et cette prévision repose sur une amélioration des conditions économiques. Selon cette hypothèse, l'activité de revente devrait afficher un gain modeste en 2017, suivi par une augmentation plus importante en 2018. Globalement, de 16 300 à 17 100 ventes MLS® sont prévues en 2016. Les ventes devraient se situer entre 16 500 et 17 300 transactions en 2017 et entre 16 800 et 17 800 en 2018.

De janvier à août, les ventes MLS® ont diminué de 8 % par rapport à la même période en 2015. La détérioration du marché du travail et le repli de la migration ont freiné la demande de logements sur le marché de la revente. Un choix plus grand sur le marché de la revente fait également augmenter les délais de vente, ce qui retarde les plans des ménages qui recherchent une habitation d'un cran supérieur. L'activité ne devrait pas s'intensifier sur le marché de la revente au cours des derniers mois de 2016. Les récentes pertes d'emplois pourraient miner encore davantage la confiance des consommateurs et maintenir les transactions de revente à des niveaux bas. Lorsque la conjoncture

Figure 4



Source : REALTORS® Association of Edmonton (RAE); tendance établie par la SCHL.

économique et le marché du travail seront plus favorables, le marché de la revente connaîtra une hausse de la demande. Toutefois, cela ne devrait pas survenir avant la fin de 2017 et le début de 2018.

Le choix demeure grand sur le marché de la revente. En août 2016, il y avait 7 908 inscriptions courantes, soit 9 % de plus qu'un an auparavant. Un nombre plus élevé de nouvelles inscriptions sur le marché et une baisse des ventes ont élargi le choix sur le marché. Les nouvelles inscriptions ont cependant commencé à baisser et ont enregistré des baisses d'une année à l'autre au cours de trois mois consécutifs, de juin à août. Le retour à des niveaux plus proches des moyennes historiques sera un long processus. Les inscriptions courantes devraient rester relativement élevées pendant les derniers mois de 2016 et la majeure partie de 2017. Si les prix baissent plus que prévu, le nombre de nouvelles inscriptions pourrait diminuer plus rapidement, car certains vendeurs potentiels décideront de reporter l'inscription de leur logement jusqu'à ce que les prix se raffermissent.

Sur le marché de la revente, les prix ont bien résisté malgré l'augmentation de l'offre et la diminution de la demande. Pour les huit premiers mois de 2016, le prix MLS® moyen a été de 371 355 \$, par rapport à 370 423 \$ pendant la même période en 2015. Le nombre d'inscriptions relativement élevé, combiné au ralentissement de la demande de logements, entraînera à terme une baisse des prix, qui

devrait avoir lieu au second semestre de 2016 et pendant les premiers mois de 2017; par conséquent, les hausses de prix seront évitées pour 2017 en chiffres annualisés. En 2018, les prix devraient reprendre leur croissance, à mesure que le marché se rapprochera de son point d'équilibre. Le prix moyen d'un logement devrait être compris entre 362 900 \$ et 367 100 \$ en 2016 et en 2017, et entre 369 800 \$ et 374 200 \$ en 2018.

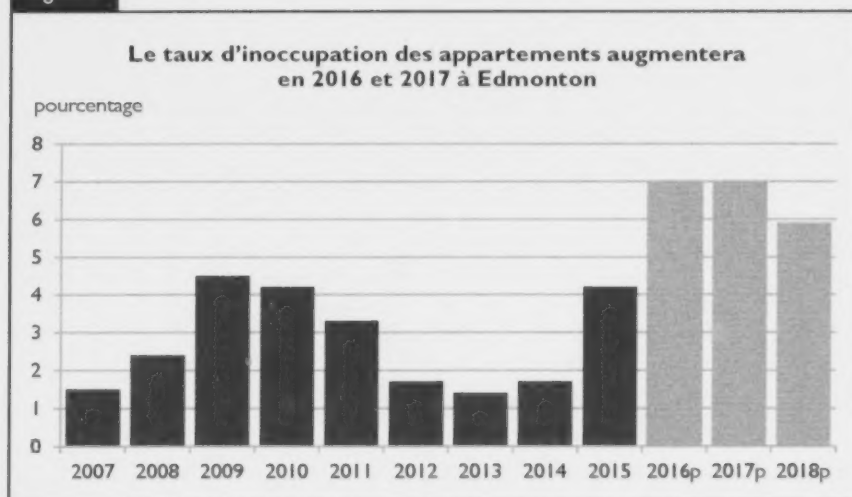
Les conditions favorables aux acheteurs devraient persister sur le marché de la revente d'Edmonton l'an prochain. Le rapport ventes-inscriptions courantes est passé de 22 % en août 2015 à 18 % un an plus tard. Le déséquilibre entre l'offre et la demande se traduit par des délais de vente plus longs, le nombre moyen de jours sur le marché restant élevé, à 55 en août. Le marché devrait commencer à revenir à un meilleur équilibre à la fin de 2017 et en 2018.

Figure 5



Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

Figure 6



Source : SCHL, prévisions (p) de la SCHL, enquête d'octobre

### Marché locatif : Les taux d'inoccupation augmenteront sur le marché locatif

Après avoir monté à 4,2 % en octobre 2015, le taux d'inoccupation des appartements devrait encore augmenter en 2016 et rester à un niveau élevé en 2017. Le marché locatif traditionnel d'Edmonton s'agrandit sous l'effet des nouveaux appartements locatifs qui grossissent l'offre sur le marché depuis deux ans. Cette tendance devrait persister en 2016 et en 2017. En même temps, la demande de logements locatifs est freinée par la détérioration du marché du travail et un repli de la migration. Le marché locatif secondaire, qui comprend les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs, continuera aussi à faire concurrence. Tous ces facteurs contribueront à faire grimper le taux d'inoccupation à 7,0 % en 2016 et le maintiendront à ce niveau en 2017. En 2018, l'amélioration de l'économie alimentera la demande de logements locatifs. Les nouveaux ajouts au marché locatif diminueront

également, ce qui stabilisera le nombre de logements sur le marché. Conséquemment, le taux d'inoccupation connaîtra une baisse pour se chiffrer à environ 5,9 %.

Le marché locatif d'Edmonton est en expansion, et le nombre de logements locatifs en construction demeure élevé. De juillet 2015 à juin 2016, 3 162 appartements locatifs du marché ont été achevés et seront intégrés à l'enquête d'octobre 2016. De plus, en août 2016, 2 194 appartements locatifs du marché supplémentaires étaient en construction. Ces nouveaux logements continueront de faire accroître l'offre sur le marché locatif d'Edmonton au cours des deux prochaines années et maintiendra les taux d'inoccupation élevés.

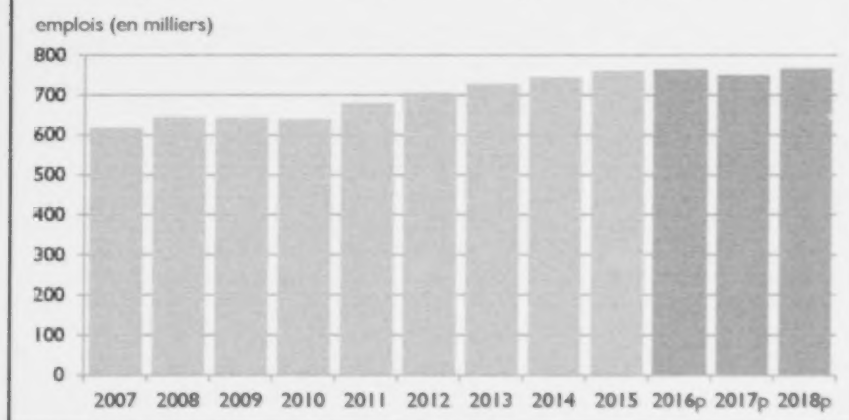
Une offre accrue sur le marché locatif, combinée à une demande plus faible, exercera une pression à la baisse sur les loyers moyens. Cet effet sera atténué par les logements neufs qui entreront sur le marché. Les logements neufs sont généralement assortis d'un loyer supérieur à la moyenne et soutiendraient donc une hausse du loyer moyen. Toutefois, compte tenu des conditions de

marché, il est plus difficile de trouver preneur pour les logements neufs qui entrent sur le marché, et certains locataires abaissent les loyers demandés dans l'espoir d'attirer des locataires. La concurrence livrée aux logements existants est également plus vive et le taux d'inoccupation plus élevé, ce qui tend à faire baisser les loyers. Ces facteurs pousseront les loyers moyens à la baisse au cours de deux prochaines années. En 2018, l'intensification de la demande fera reculer le taux d'inoccupation et contribuera à une légère hausse des loyers. Globalement, le loyer moyen des appartements de deux chambres sera de 1 225 \$ en 2016, de 1 220 \$ en 2017 et de 1 230 \$ en 2018.

### Aperçu économique : baisse de l'emploi en 2017

Les niveaux d'emploi à Edmonton ont pâti de la baisse des cours du pétrole et du ralentissement général de l'activité économique. Les grands projets dans la RMR d'Edmonton, dont la construction d'un stade au centre-ville et l'achèvement de la route de ceinture Anthony Henday, tirent à leur fin. Cela, allié au ralentissement de la construction résidentielle, a entraîné des pertes d'emplois dans la construction. Le secteur de la fabrication a aussi subi des pertes d'emplois, en raison de la baisse des cours du pétrole. De mai à août 2016, l'économie d'Edmonton a perdu 33 000 emplois. Les pertes d'emplois devraient continuer au cours des derniers mois de 2016 et en 2017. La construction résidentielle, en particulier du côté des logements collectifs, devrait également tourner au ralenti en 2017. Ce recul dans la construction et la fabrication ne sera pas sans conséquences et refroidira la demande dans d'autres secteurs comme le commerce de détail. La croissance de l'emploi devrait reprendre un rythme modeste à la fin de 2017, à mesure que l'économie

Figure 7

**L'emploi reculera en 2017, mais une reprise est prévue en 2018**


Source : Statistique Canada; prévisions (p) de la SCHL.

retrouvera ses marques. En 2018, la hausse des cours du pétrole devrait soutenir des gains dans l'emploi. Globalement, l'emploi devrait rester relativement stable à 761 900 en 2016, descendre à 750 000 en 2017 et remonter à 766 000 en 2018.

Le taux de chômage a augmenté rapidement dans la RMR d'Edmonton sous l'effet des pertes d'emplois. En août 2016, le taux de chômage désaisonnalisé se situait à 8,0 %. L'augmentation découlait d'une baisse de l'emploi, la taille de la population active à Edmonton ayant également diminué. Après avoir enregistré de solides gains pendant les premiers mois de 2016, la population active s'est rétrécie pendant quatre mois consécutifs, reflétant les pertes d'emplois survenues à la même période. La diminution de la population active est sans doute attribuable à des pertes migratoires et aux travailleurs qui ont abandonné la recherche d'un emploi. Le taux de chômage devrait demeurer élevé l'an prochain, avant de baisser en 2018.

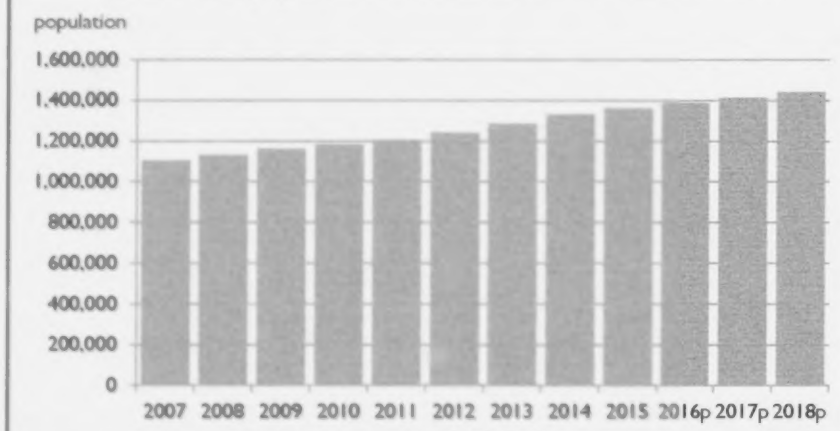
Malgré la détérioration du marché du travail à Edmonton, la rémunération hebdomadaire moyenne des

travailleurs a continué de progresser dans la région. Le rythme de la croissance a cependant ralenti, en raison de l'augmentation du taux de chômage et de la diminution de la demande de travailleurs. En août 2016, la rémunération hebdomadaire s'est établie en moyenne à 1 149 \$, ce qui représente une augmentation de 3,6 % en glissement annuel. La croissance de la rémunération a

plafonné à 4,7 % pendant les premiers mois de 2016. Elle devrait toutefois revenir à un rythme plus modeste en 2017 et en 2018 en raison des capacités excédentaires sur le marché du travail au cours des deux prochaines années.

Edmonton attire moins de migrants à cause de la dégradation de son marché du travail. La migration nette à Edmonton a baissé en 2015, et cette baisse devrait continuer en 2016 et en 2017. La diminution des perspectives d'emploi et la hausse du taux de chômage rendent Edmonton relativement moins attrayante. Le repli de la migration freine la croissance de la population d'Edmonton, tendance qui devrait se maintenir en 2017 et en 2018. La population d'Edmonton devrait augmenter de 2,0 %, pour se fixer à 1 390 600 en 2016. En 2017 et en 2018, le taux de croissance de la population descendra à environ 1,8 %, portant à 1 440 800 le nombre de résidents de la RMR d'Edmonton en 2018.

Figure 8

**La croissance de la population d'Edmonton ralentira en 2016 et en 2017**


Source : Statistique Canada, de juillet à juin, prévisions (p) de la SCHL.

## **Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel**

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

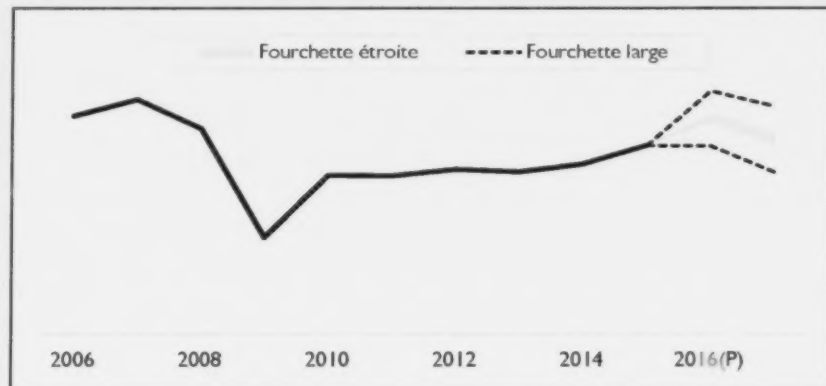
- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation\* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se

fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.

- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques

et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



\* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

## Tendances en bref

### Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf

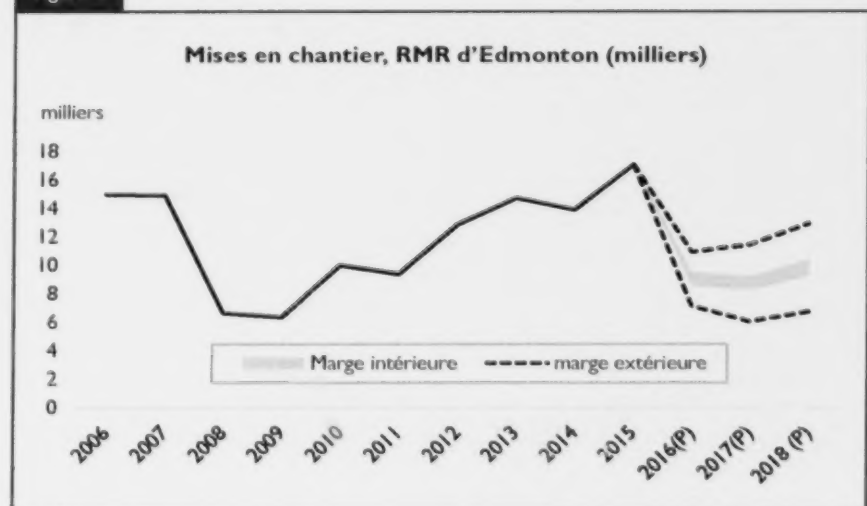
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taux hypothécaires       | Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018. |
| Emploi                   | Les pertes d'emplois devraient se poursuivre à court terme, ce qui entraînera une baisse de la demande de logements.                                                                                                                                       |
| Revenu                   | La détérioration du marché du travail freinera la croissance des revenus et limitera la demande de logements.                                                                                                                                              |
| Population               | Le repli de la migration ralentira la croissance de la population au cours des deux prochaines années et limitera le nombre de mises en chantier.                                                                                                          |
| Marché de la revente     | L'abondance de logements existants à vendre continuera de freiner la construction de logements en 2018.                                                                                                                                                    |
| Stock de logements neufs | Les stocks, en particulier de logements collectifs, devraient demeurer élevés en 2017, ce qui limitera le nombre de mises en chantier en 2017.                                                                                                             |

## Risques associés aux prévisions

Les perspectives sont sujettes à des incertitudes tant en raison des risques positifs que négatifs. Ces risques sont énoncés ci dessous et sont contenus dans les limites inférieures et supérieures des fourchettes larges de prévisions pour les mises en chantier, les ventes et les prix MLS®.

- Les prévisions supposent que la hausse des cours du pétrole soutiendra la croissance économique pendant le second semestre de 2017 et en 2018. Si les cours du pétrole devaient encore fléchir, cela retarderait la reprise économique et ferait baisser les prévisions de mises en chantier. À l'inverse, une hausse plus marquée des prix du pétrole pourrait accélérer la reprise de l'économie. Vu le degré accru d'incertitude, le nombre total de mises en chantier pourrait se situer entre 7 100 et 10 900 en 2016, entre 6 000 et 11 400 en 2017 et entre 6 700 et 12 900 en 2018.

Figure 9

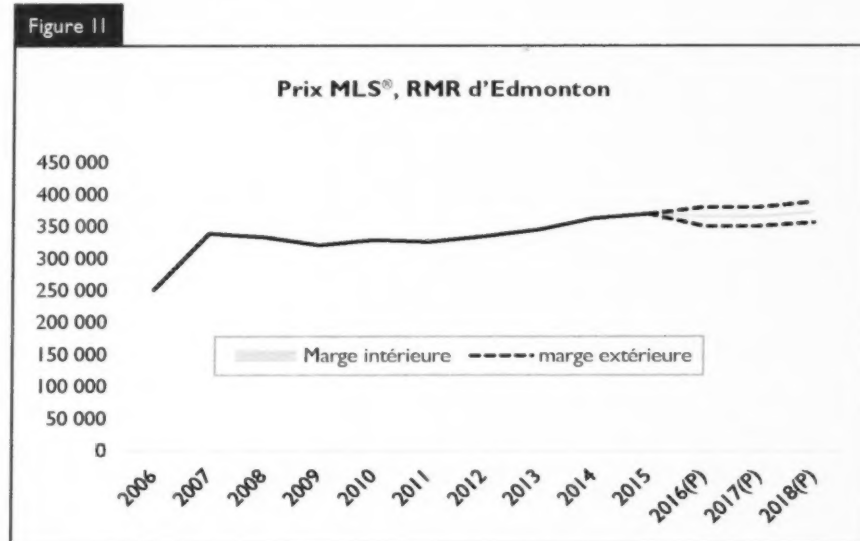
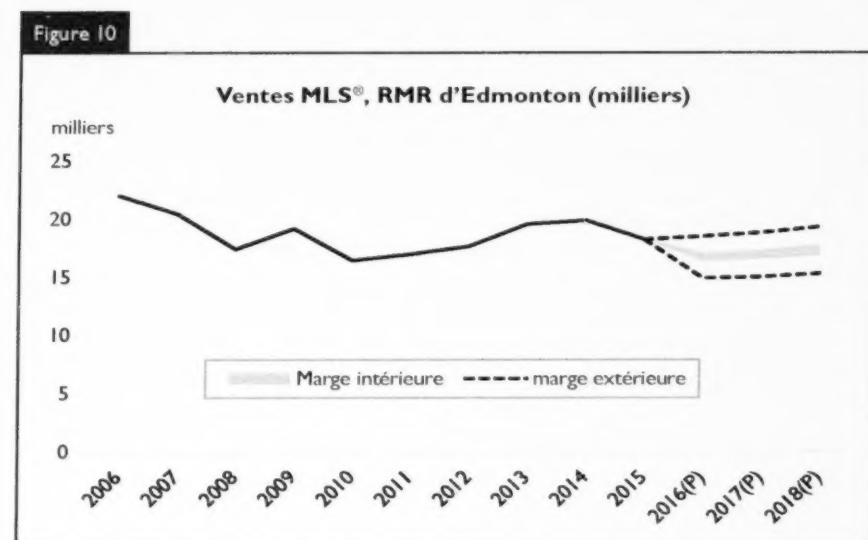


Source : SCHL, (P) : Prévision

- Les ventes MLS® devraient afficher un gain modeste en 2017, suivi par une augmentation plus notable en 2018. Si les conditions économiques se détériorent encore en 2017, cela pourrait entraîner une baisse des ventes. En revanche, si la situation économique s'améliore rapidement, les ventes pourraient augmenter en 2017 et en 2018. Vu cette incertitude, les ventes MLS® pourraient se situer entre 14 900 et 18 500 en 2016, entre 15 000 et 18 800 en 2017 et entre 15 300 et 19 300 en 2018.
- Les prévisions supposent une diminution de l'offre sur le marché de la revente pendant les derniers mois de 2016 et en 2017. Si toutefois les inscriptions devaient encore augmenter et les ventes baisser, les prix pourraient continuer à se replier. Par contre, si l'offre sur le marché de la revente se contracte plus vite que prévu, les prix augmenteront en 2017 et afficheront un gain plus notable en 2018. Étant donné ces scénarios, le prix de revente moyen pourrait être compris entre 350 000 \$ et 380 000 \$ en 2016 et en 2017, et entre 356 000 \$ et 388 000 \$ en 2018.

## L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio



assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs

devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux

prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

| Résumé des prévisions<br>RMR d'Edmonton<br>Automne 2016 |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|                                                         | 2013      | 2014      | 2015      | 2016(P)   |         | 2017(P)   |         | 2018(P)   |         |
|                                                         |           |           |           | (I)       | (S)     | (I)       | (S)     | (I)       | (S)     |
| <b>Marché du neuf</b>                                   |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| <b>Mises en chantier</b>                                |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| Logements individuels                                   | 5 970     | 6 832     | 5 683     | 3 600     | 4 400   | 3 800     | 4 600   | 4 300     | 5 300   |
| Logements collectifs                                    | 8 719     | 7 040     | 11 367    | 4 100     | 5 900   | 3 700     | 5 300   | 4 000     | 6 000   |
| Tous types de logements confondus                       | 14 689    | 13 872    | 17 050    | 8 500     | 9 500   | 8 200     | 9 200   | 9 200     | 10 400  |
| <b>Marché de la revente</b>                             |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| Ventes MLS®                                             | 19 552    | 19 857    | 18 227    | 16 300    | 17 100  | 16 500    | 17 300  | 16 800    | 17 800  |
| Prix MLS® moyen (\$)                                    | 344 977   | 362 657   | 369 536   | 362 900   | 367 100 | 362 900   | 367 100 | 369 800   | 374 200 |
| <b>Indicateurs économiques</b>                          |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%)                           | 5,24      | 4,88      | 4,67      | 4,50      | 4,90    | 4,40      | 5,20    | 4,50      | 5,70    |
| <b>Marché locatif</b>                                   |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre)                        | 1,4       | 1,7       | 4,2       | 7,0       |         | 7,0       |         | 5,9       |         |
| Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)            | 1 141     | 1 227     | 1 259     | 1 225     |         | 1 220     |         | 1 230     |         |
| <b>Indicateurs économiques</b>                          |           |           |           |           |         |           |         |           |         |
| Population                                              | 1 286 024 | 1 331 612 | 1 363 277 | 1 390 600 |         | 1 415 100 |         | 1 440 800 |         |
| Nombre annuel d'emplois                                 | 728 100   | 744 800   | 761 000   | 761 900   |         | 750 000   |         | 766 000   |         |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

## DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

### Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

#### Mise en chantier de maison individuelle :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

#### Mise en chantier de jumelé :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

#### Mise en chantier de maison en rangée :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

#### Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :

Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

#### Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :

Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écouleé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

#### Indice des prix des logements neufs :

La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

### Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

#### Ventes MLS® (Centris® au Québec) :

Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

#### Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :

Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

### Taux d'inoccupation :

Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

### Loyer des logements de deux chambres :

Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

### Population active :

Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

### Migration nette :

Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration intraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et intraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca). Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

*Les données sur l'habitation  
comme vous les voulez.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

[schl.ca/portailmh](http://schl.ca/portailmh)

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement, et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux.

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!  
**[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)**